Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL FATİH
CER İSTANBUL PROJESİ
DEĞERLEME RAPORU

18.12-01-388
ARALIK, 2018

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi, 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri ile proje kapsamında 148 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitine ilişkin Değerleme Raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	18.12-01-388			
RAPOR TARİHİ	27.12.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	**Ada/ Parsel**	**Yüzölçümü (m^2)**	**Cilt No/Sayfa No**	**Tarih/Yevmiye No**
	2384/7	40.945,86	9/1024	21.02.2017/3608
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	**ADA NO**	**PAREL NO**	**İMAR FONKSİYONU**	**YAPILAŞMA ŞARTLARI**
	2384	7	Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanı	TAKS: 0,25, E:0,75
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	**148.839.784 ₺**			
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	**133.074.045 ₺**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	**454.342.464 ₺**			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	**159.065.297 ₺**			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Rapor Tarihi 5
1.2 Rapor Numarası 5
1.3 Rapor Türü 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar 5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası 5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri 6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri 6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
2.4 Uygunluk Beyanı 7

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ 8

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar 8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar 8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler 13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı 14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı 14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı 15

4. GENEL, ÖZEL VERİLER 17

4.1 Global Ekonomik Görünüm 17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm 18
4.3 Demografik Veriler 20

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER 22

5.1 Bölge Analizi 22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri 26
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri 28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri 29
5.5 İmar Durum Bilgileri 30
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri 36
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri 37
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri 38
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması 39
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler 39
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 39
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 40
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım 40
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 40
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 40
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 40

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI 41

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri 41
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 41
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları 41
6.4 Emsal Araştırması 42
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması 42
6.4.2 Konut Emsal Araştırması 42
6.4.3 Ofis Emsal Araştırması 45
6.4.4 Dükkan Emsal Araştırması 45
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri 46
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri 48
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri 48

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 50

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması 50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 50
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 51

8. SONUÇ 52

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 52
8.2 Nihai Değer Takdiri 52

RAPOR EKLERİ: 53

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2018

1.2 Rapor Numarası

18.12-01-388

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin ve proje bünyesinde yer alan 148 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

24.12.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındandır.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 04.12.2018 tarihinde imzalanan 2018/247 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibariyle, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin ve proje bünyesinde yer alan 148 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
$/₺	24.12.2018 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 5,2926 ₺ esas alınmıştır.
$/₺	24.12.2018 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 5,3021 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değerin dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

<u>UDS tanımlı değer esasları:</u>

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır.
- "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➢ Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➢ Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➢ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En iyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:
  - Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
  - Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
  - Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

<u>Diğer değer esasları (dar kapsamlı):</u>

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemden veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerleme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerleme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir.*

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerleme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

"Amortisman" kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

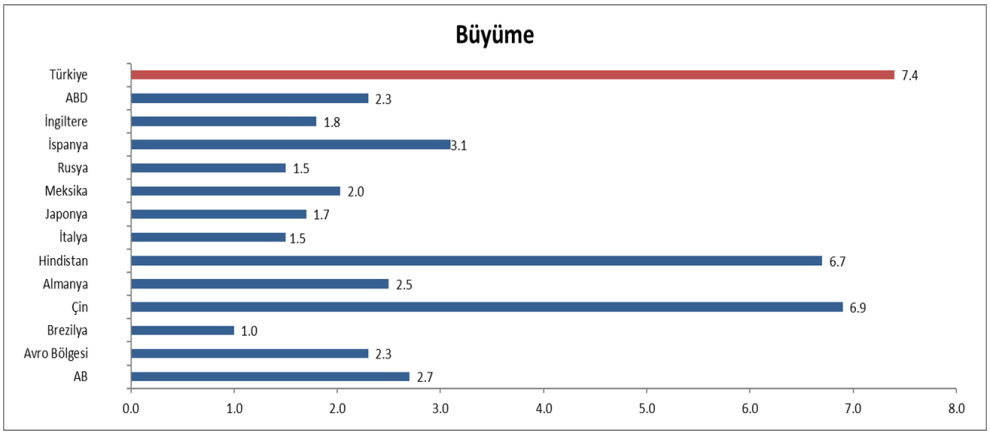
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

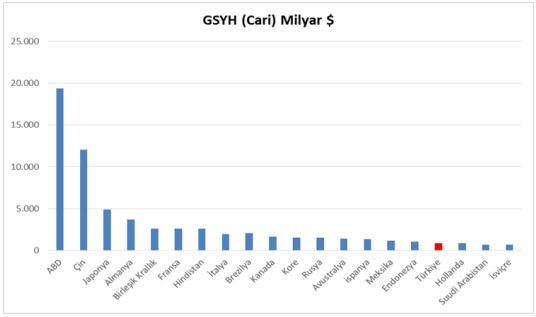
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

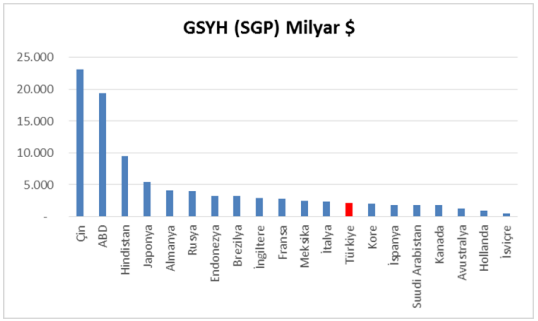
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

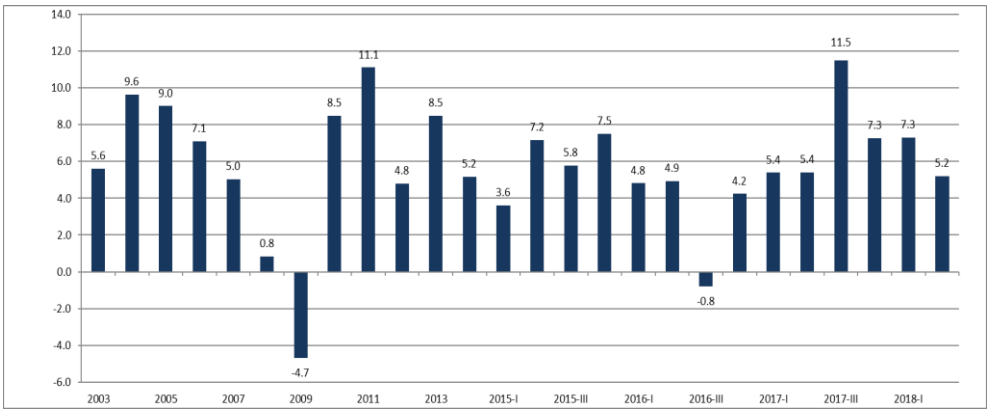
2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.





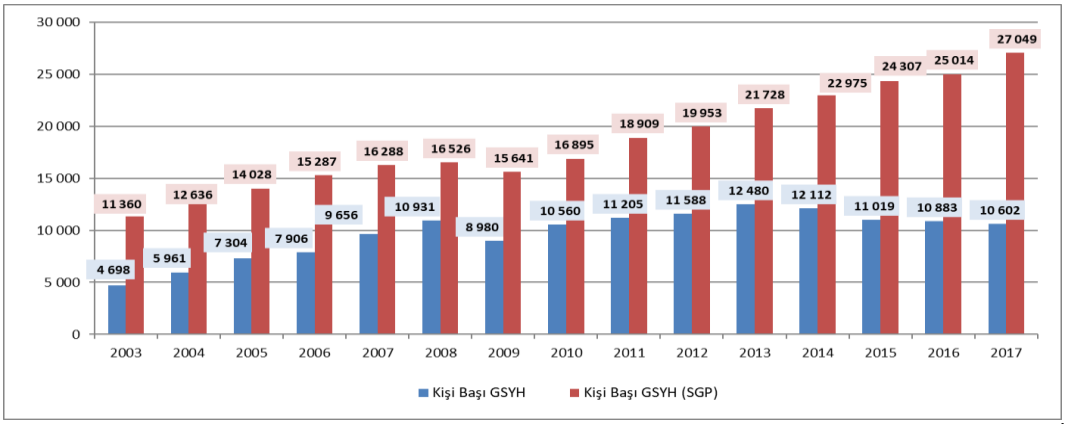
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye,2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017'de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.

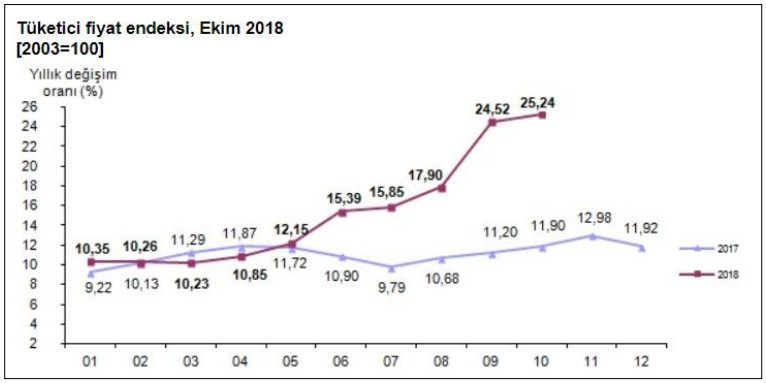


Kaynak: TUİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %3,7 (Ekim), AB(28)'de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi'nde %8,1 (Eylül), Almanya'da %3,4 (Eylül), Fransa'da %9,3 (Eylül) ve İtalya'da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018
[2003=100]



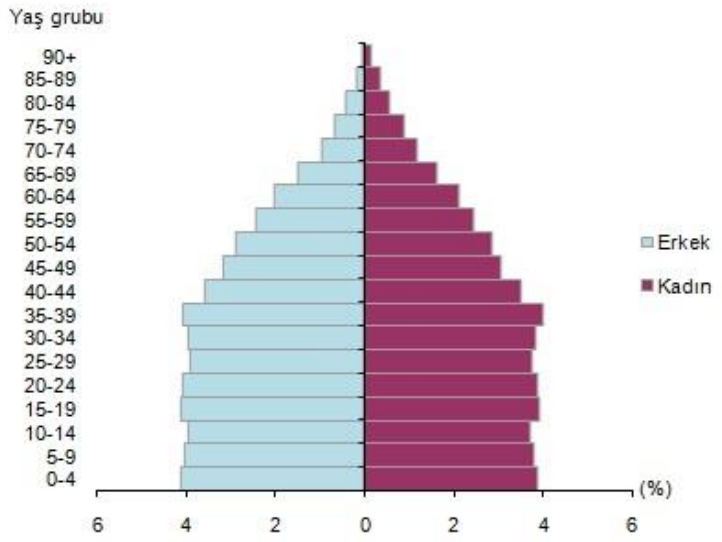
Kaynak:TUİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında ‰13,5 iken, 2017 yılında ‰12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TUİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Toplam	**73.722.988**	**74.724.269**	**75.627.384**	**76.667.864**	**77.695.904**	**78.741.053**	**79.814.871**	**80.810.525**
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TUİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayrım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

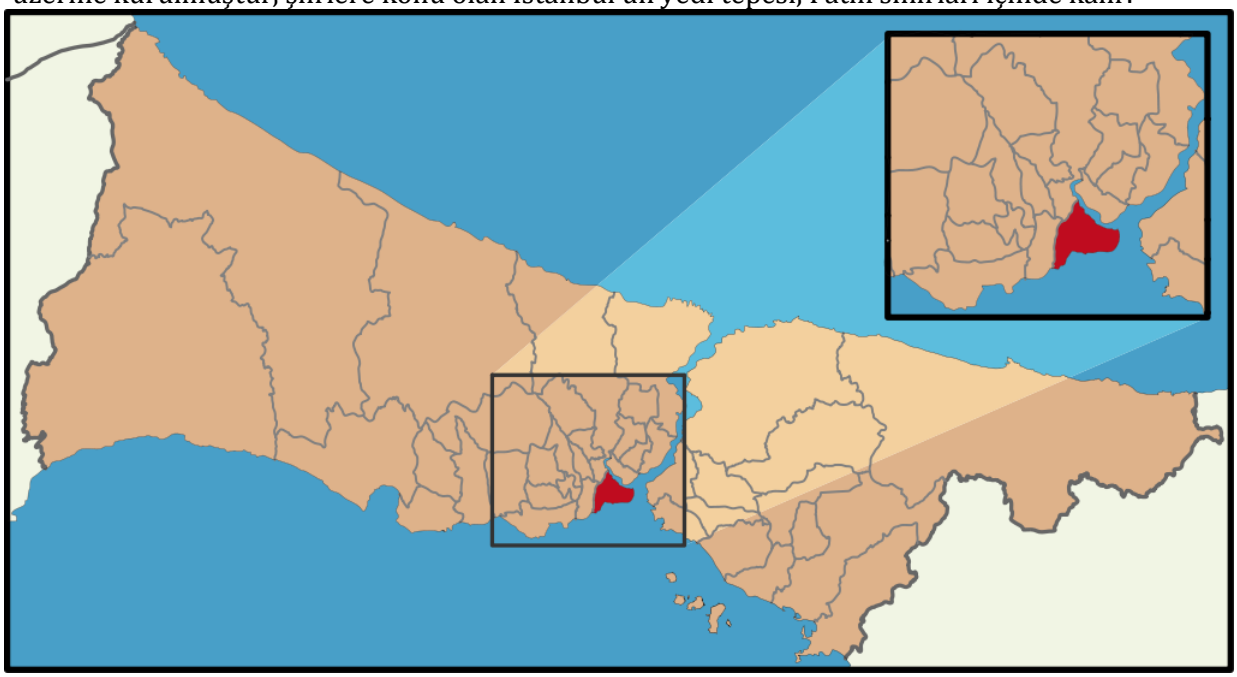
İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TUİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E–5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E–5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E–5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM–E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Fatih: Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçe. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzeybatıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir.

Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımadadaki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının bir kere daha ortadan kaldırıp tarihinde olduğu gibi yeniden Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tekrar tüm Tarihi Yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km^2'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih İlçesi, kuzeybatıda Eyüp ilçesi, kuzeyde Haliç, güneyde Marmara Denizi, batıda Zeytinburnu ilçesiyle komşudur. İlçenin yüzölçümü 15.62 km^2'dir (1562 hektar). İlçenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 60 m'dir. Tarım arazisi yoktur. Tarihi Yarımada 7 tepe üzerine kurulmuştur, şiirlere konu olan İstanbul'un yedi tepesi, Fatih sınırları içinde kalır.



Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir. Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'lerda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır. İlçenin tümü İstanbul kentinin tarihsel çekirdeği olan suriçinde yer alır. 1928'de İstanbul İli Merkez İlçesi Eminönü ve Fatih ilçeleri kurularak

ikiye bölündü. Fatih ve Eminönü ilçeleri 1984'e değin İstanbul Belediyesi'ne bağlı bir şubeyken, yapılan bir düzenlemeyle İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri durumuna getirildiler. 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla, Tarihi Yarımada'nın iki ilçesi (Fatih ve Eminönü), "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihi Yarımada Fatih, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Tarihi yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir. Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdülezel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadayı Beyoğlu yakasına bağlar. Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır. Fatih İlçesi bir yarımada olarak suyolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri düzenlenir.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesinde kayıtlı 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesinde yer almaktadır.

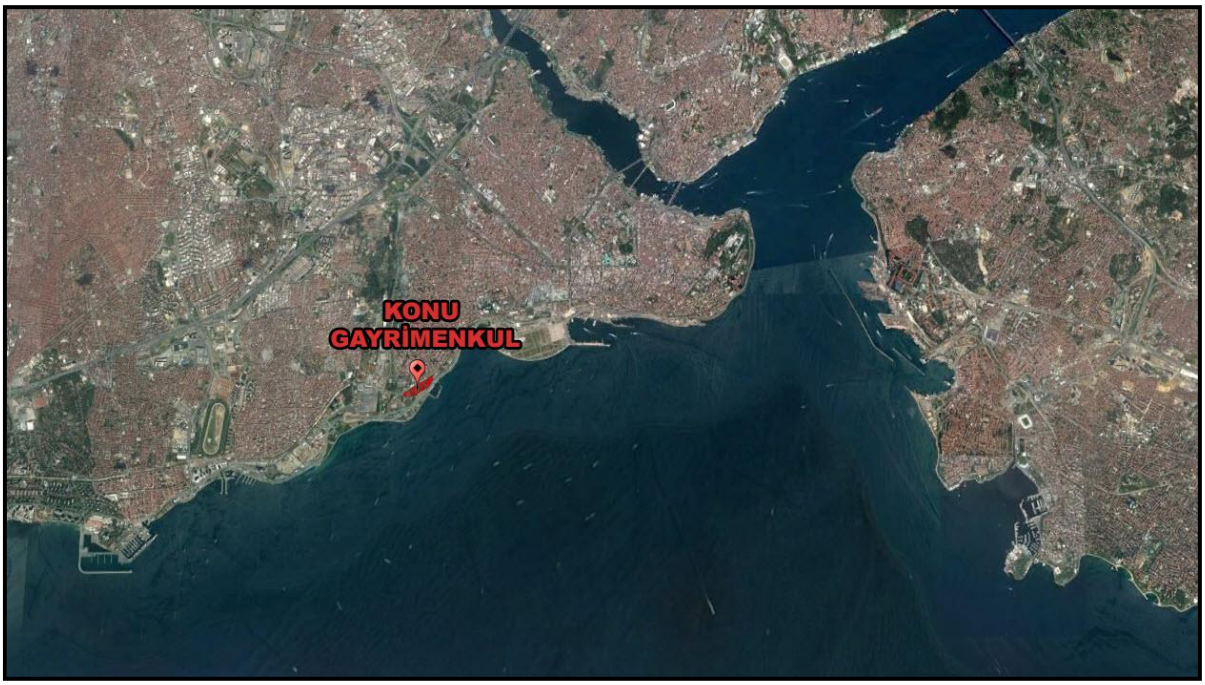
Yedikule Tren İstasyonu bitişiğinde olan parsel, yaklaşık 40,992063 enlem, 28,925703 boylam koordinatlarındadır.

Rapora konu alana ulaşım için Kennedy Caddesi üzerinde Bakırköy istikametinde ilerlerken, İBB Parkı bitiminden sağ dönerek Genç Osman Caddesine çıkılır. Bu cadde üzerinde 300 m ilerlenir ve sağ tarafta bulunan Güntekin Sokak'a dönülür. Güntekin Sokak üzerinde 450 m yol aldıktan sonra konu gayrimenkule ulaşılır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde; Marmaray Kazlıçeşme İstasyonu, Yedikule Tren İstasyonu, Özel Surp Pırgiç Ermeni Hastanesi, Abdi İpekçi Spor Salonu, Yenikapı Miting Alanı ve Yedikule Hisar Surları ile çevrelenmiş bulunmakta olup 4-5 katlı kargir konut yapılarının yoğun olduğu bir bölgede konumludur.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 16,5 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 23 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 59 km, Atatürk Havaalanına takribi 13 km, İstanbul Havalimanına takribi 43 km uzaklıktadır.


KONU
GAYRİMENKUL

KENNEDY CADDESİ
YENİKAPI MİTİNG ALANI
ABDİ İPEKÇİ
SPOR SALONU
KONU
GAYRİMENKUL
ÖZEL SURP
PIRGİÇ ERMENİ
HASTANESİ
YEDİKULE TREN İSTASYONU
2384/7
KENNEDY CADDESİ

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 24.12.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Rapora konu taşınmaz 21.02.2017 tarih 3608 yevmiye numaralı satış işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

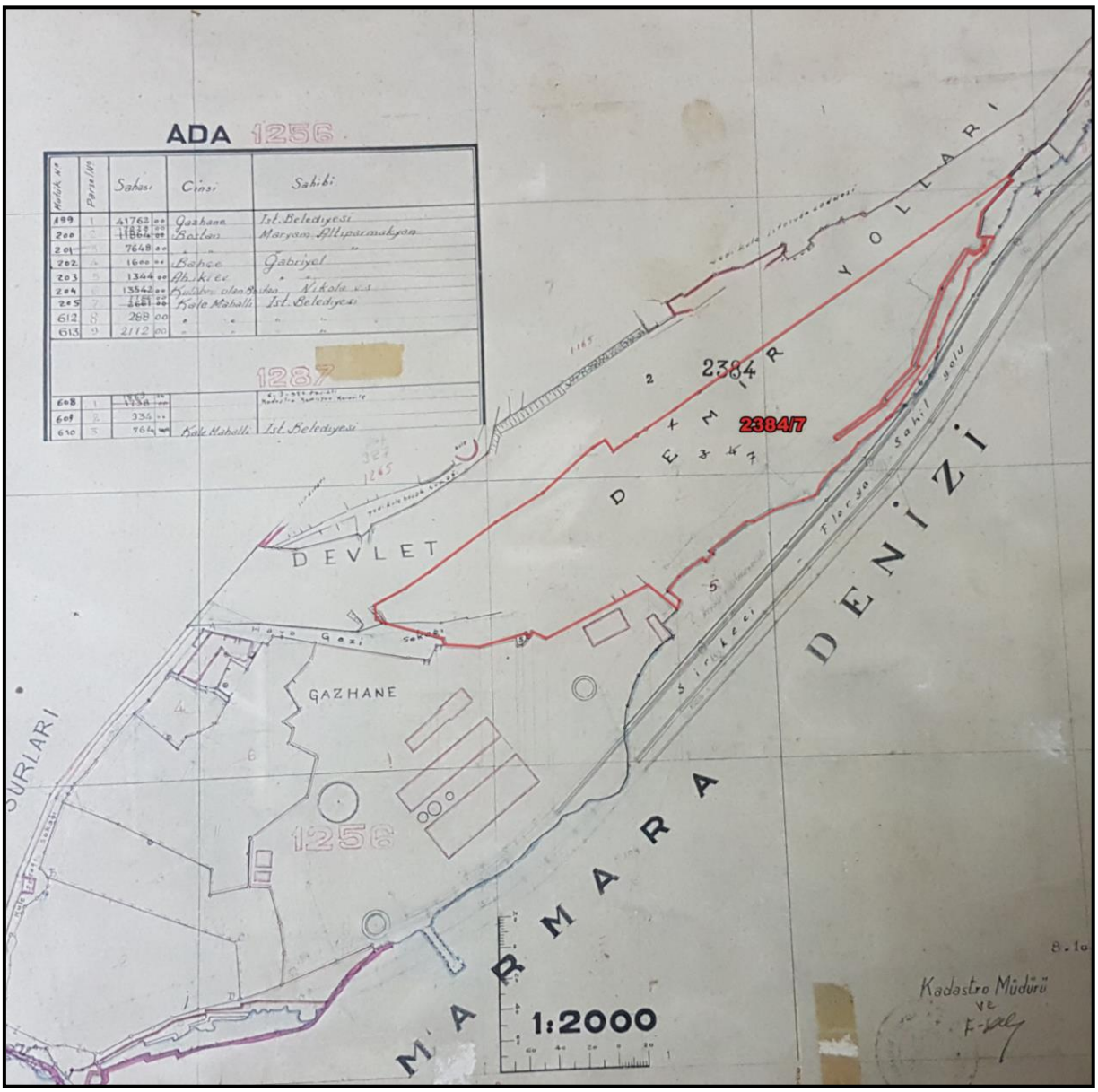
Taşınmazın tapu kayıtlarında;

- 01.03.2005 tarih 1586 yevmiye numarası ile "Planda Gösterilen 36,01 m^2'lik Kısım 2.Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır.
- 22.06.2005 tarih 5976 yevmiye numarası ile "Planda Gösterilen 36,01 m^2'lik Kısım 2.Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır.
- 19.09.2005 tarih 8873 yevmiye numarası ile "Lojman ve Atölye Büroları 2.Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" beyanı bulunmaktadır.
- 07.08.2017 tarih 15267 yevmiye numarası ile "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır" beyanı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

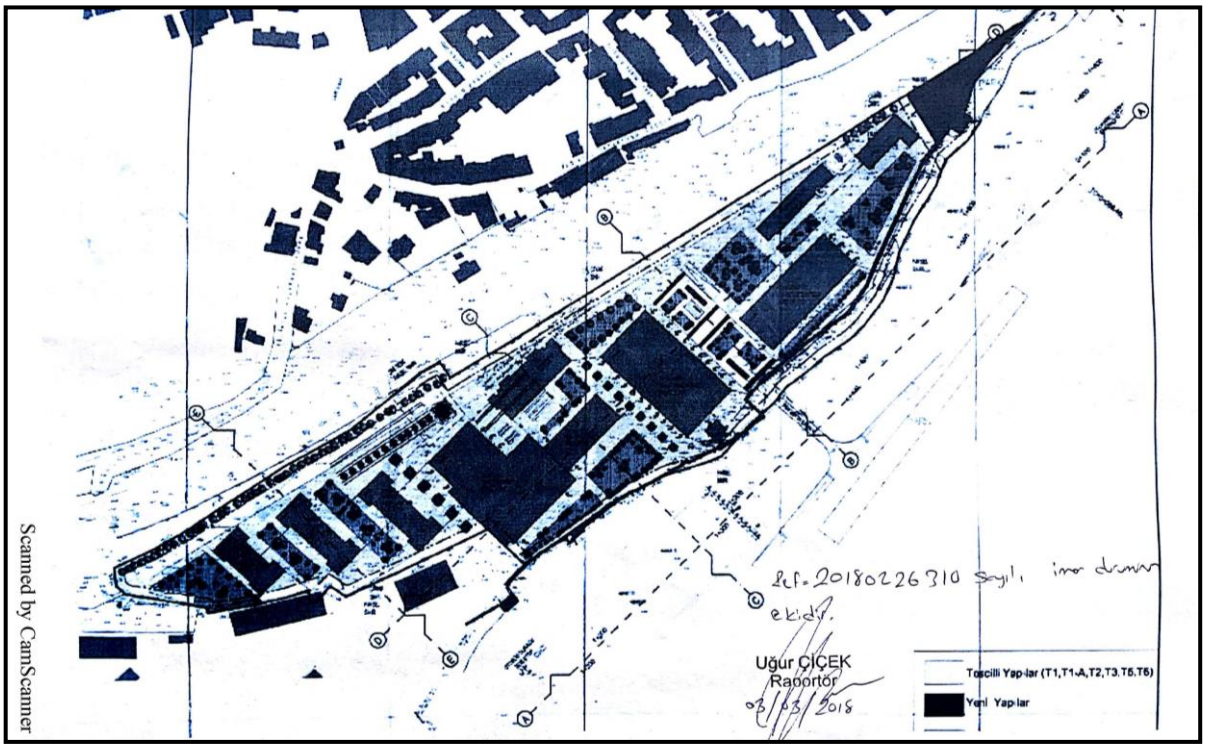
5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu taşınmaz, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi sınırları içerisinde 2384 ada 7 parsel numarası ile kayıtlı "Yedikule İstasyon ve Müştemilatı" vasıflı olup gayrimenkul 40.945,86 m^2 yüzölçümlüdür.



5.5 İmar Durum Bilgileri

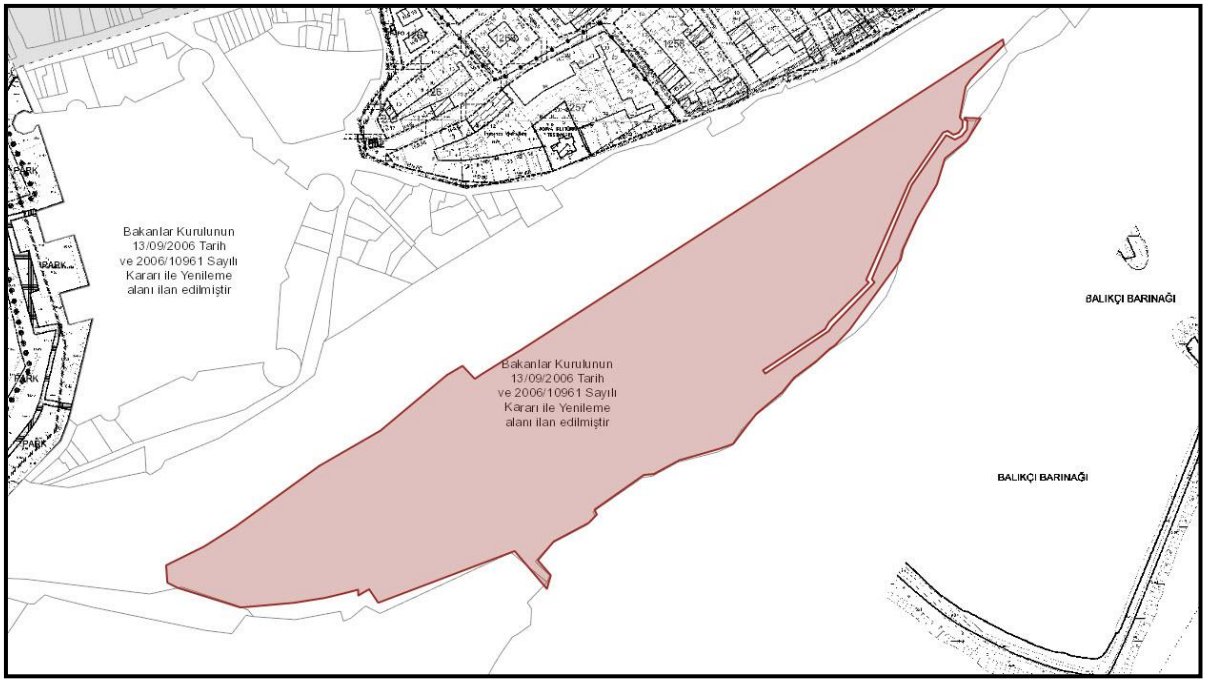
Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede, rapora konu parselin 30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Tarihi Yarımada Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar, korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartlarıyla bölge dokusu ve "Fatih İlçesi Tarihi Yarımada (1.derece arkeolojik, kentsel arkeolojik, kentsel tarihi sit alanları) Silüetine" aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS: 0,25, E:0,75 yapılaşma koşulları aşılmama koşulu ile "**Kısmen Turizm-Kültür Alanları, Kısmen Parklar ve Dinlenme Alanları, Kısmen Dini Tesisler Alanında**" kaldığı bilgisi alınmıştır.



İstanbul 2 No'lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarih 1415 sayılı kararında 2384 ada 7 parsele ilişkin yenileme avan projesinin düzeltmelerle uygun olduğuna, 07.07.2017 tarih 2708 karar numarası ile A1, A2, A3, B, C Blok, Otopark ve Mescid Uygulama Projeleri uygun bulunan projelere ait Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki tescilli taşınmaza ilişkin tadilat yeni yapı uygulama projeleri İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.02.2018 tarih be 3113 numaralı kararı ile uygun bulunmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 29.06.2016 tarihli yazısında konu gayrimenkul hakkında, 2. grup yenileme alanı, 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi incelendiğinde; 30.12.2011 tasdik tarihli mer'i 1/5000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 04.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Fatih İlçesi (Tarihi Yarımada) Kentsel-Tarihi, Kentsel-Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kalmakta olup Fatih 2384 ada 7 parsel Yenileme Avan Projesi; 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında Kanunun 2. Maddesi ve yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanunun uygulama yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince, 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

Söz konusu parsel 09.06.2006 tarih ve 2006/70 sayılı Fatih Belediyesi Meclis kararı, 13.07.2006 tarih ve 1327 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı olarak belirlenmiş. 13.09.2006 tarih 2006/10961 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2. Grup Yenileme Alanı ilan edilmiş ve 13.10.2006 tarih ve 26318 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren alanda kalmaktadır.



I- PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

I-1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

I-2. BU PLAN NOTLARINDA;

- İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU: KORUMA KURULU
- İSTANBUL YENİLEME ALANLARI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULLARI: YENİLEME KURULU
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI: İ.B.B.
- FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI: İLÇE BELEDİYESİ
- FATİH İLÇESİ, (TARİHİ YARIMADA) 1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI YERALTI VE YERÜSTÜ ENVANTERİ: KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ
- FATİH İLÇESİ, (TARİHİ YARIMADA) 1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI KAYNAKLARLA MEVCUT VE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ARAŞTIRMA PAFTALARI VE LİSTELERİ (MEVCUT VE KAYIP E.E.ARAŞTIRMA ENVANTERİ): KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ OLARAK TANIMLANMIŞTIR.
- GEBZE HAYDARPAŞA SİRKECİ HALKALI BANLİYÖ HATLARININ İYİLEŞTİRİLMESİ VE MARMARAY BOĞAZ TÜP GEÇİŞ PROJESİ: MARMARAY PROJESİ
- İSTANBUL BOĞAZI KARAYOLU TÜP GEÇİŞİ PROJESİ (AVRASYA TÜNEL PROJESİ) : KARAYOLU TÜP GEÇİŞİ
- İSTANBUL ARKEOLOJİ MÜZELERİ VE TÜRK İSLAM ESERLERİ MÜZESİ: MÜZE
- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KOMİSYONLARI-ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI KOMİSYONLARI: İLGİLİ KOMİSYON
- KORUMA UYGULAMA DENETİM BÜROLARI: KUDEB
- İSTANBUL SİT ALANLARI ALAN YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI: ALAN YÖNETİMİ OLARAK TANIMLANMIŞTIR.

I-3. PLANDA GÖSTERİLEN KORUMA BÖLGELERİ SINIRLARI İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE KORUNACAK ADA, SOKAK, CEPHE VB. GİBİ ALANLARIN İLAVE EDİLMESİ İLE ARTIRILABİLİR, GENİŞLETİLEBİLİR YA DA DARALTILABİLİR.

I-4. 3386 VE 5226 SAYILI YASALAR İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE "KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI VE ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNİN HAZIRLANMASI, GÖSTERİMİ, UYGULAMASI, DENETİM VE MÜELLİFLERİNE İLİŞKİN ULUS VE ESASLARA AİT YÖNETMELİK" GEREĞİ PLANIN UYGULAMA ETAP VE PROGRAMLARI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI TANIMINDA BELİRTİLEN DİĞER HUSUSLARLA BİRLİKTE ELE ALINARAK BELİRLENECEKTİR.

I-5. KORUMA BÖLGELERİNDE; FARKLI TİPOLOJİK ÖZELLİKLER GÖSTEREN ALANLARDA HER TÜR TASARIM VE UYGULAMAYI YÖNLENDİRİCİ, TARİHİ YARIMADANIN TARİHSEL-KÜLTÜREL-FİZİKSEL VE DOĞAL KARAKTERİNE UYGUN, GELENEKSEL MİMARİ KİMLİĞİNİN SÜREKLİLİĞİNİ ESAS ALAN, BÖLGE ÖZELLİKLERİNİ YANSITARAK VE KORUYARAK SÜREKLİ KILAN VE CANLANDIRAN KRİTERLERİ BELİRLEYECEK ŞEKİLDE HAZIRLANACAK OLAN GENEL TİPOLOJİ ENVANTERİ VE KENTSEL TASARIM REHBERİ İLE PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE KENTSEL TASARIM PROJELERİ YAPILACAKTIR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ; İBB PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI İLE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLANMASI SONRASI, KORUMA KURULU'NCA UYGUN KARARI ALINMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMASI İLE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

I-6. PLANDA GÖSTERİLEN 1.VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANIP ONANINCAYA KADAR MER'İ PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE KORUMA KURULU KARARI İLE UYGULAMA YAPILABİLİR.

3. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE İSE KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANINCAYA KADAR, TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN MİMARİ KARAKTERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, DOKU BÜTÜNLÜĞÜNÜ ZEDELEMEYECEK BİÇİMDE, ÇAĞDAŞ MİMARİ YAKLAŞIMLA PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

I-7. KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLUETİ'NİN-DOKUSUNU ZEDELEYEN BÜYÜK KÜTLESEL YAPILAR YERİNE BULUNDUĞU BÖLGENİN GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ İLE ÇELİŞMEYEN VE MİMARİ KARAKTERİNE SAYGILI KONTUR-GABARİ-CEPHE ÖZELLİKLERİNDE YAPILAR DÜZENLENECEKTİR.

DONATI ALANLARINDA TİP PROJE İLE UYGULAMA YAPILAMAZ. PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI İÇERİSİNDE; ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI VE DOKUSUNA AYKIRI OLMAMAK, GEREKLİ İSE ÇEKME MESAFELERİ BIRAKILMAK ŞARTI İLE PARSELDEKİ VE KÜMŞULUĞUNDAKİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN YAPILAR KORUNMAYA ESASINI ZEDELEMEMEK ŞARTI İLE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI ALANLARINDA ÖNCELİKLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANIT ESER, SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ, İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE ONAYLI PROJESİ DOĞRULTUSUNDA RESTORE EDİLECEKTİR. PLANDA KÜTLE DÜZENLENEN DONATI ALANLARINDA GEREKLİ DURUMLARDA ÖNGÖRÜLEN BLOK BOY VE EBATLARI VERİLEN İNŞAAT ALANI AŞILMAKSIZIN DEĞİŞTİRİLEBİLİR. YAPILACAK AVAN PROJELERDE BİRDEN FAZLA BLOK DÜZENLENEBİLİR, BLOK ŞEKİLLERİ SERBEST OLUP "FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLUETİ'Nİ ZEDELEMEMEK ŞARTIYLA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRTİLEN AZAMİ BLOK BOYUNU (50M.) AŞAN BLOK BOY VE EBATLARI İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK DÜZENLENECEKTİR.

I-8. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANIT ESERLER, SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ NİTELİKSİZ EKLENTİLERİNDEN ARINDIRILARAK İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE ONAYLI PROJESİ DOĞRULTUSUNDA RESTORE EDİLECEKTİR. DÜNYA MİRAS ALANLARI VE 1.DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE ENVANTER KAYDI BULUNMAYAN İMAR PARSELLERİNDE ÖNCELİKLE KAYIP KÜLTÜR VARLIĞI ARAŞTIRMASI YAPILACAKTIR. YENİ YAPILACAK BİNA VE MEVCUT YAPI CEPHE ÖZELLİKLERİNİN, BULUNDUĞU BÖLGENİN GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERİ İLE ÇELİŞMEYEN VE MİMARİ KARAKTERİNE SAYGILI OLMASI SAĞLANACAKTIR.

I-9. TARİHİ YARIMADA DA; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ANIT ESER YAPILARIN (MEDRESE, HAN, HAMAM, SIBYAN MEKTEBİ, TEKKE VB.) ASLİ FONKSİYONU İLE KULLANILMASI ESASTIR. BU YAPILARA ÖZGÜN İŞLEVİNİN GÜNCELLİĞİNİ YİTİRMESİ VEYA YOK OLMASI SEBEBİYLE ÖZGÜN İŞLEVİYLE KULLANILAMAMASI DURUMUNDA İSE ASLİ FONKSİYONUNA EN YAKIN ÇAĞDAŞ İŞLEV VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA, İÇİNDE YER ALDIĞI BÖLGENİN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ASLİ FONKSİYONUNA YAKIN EĞİTİM-SAĞLIK-KÜLTÜR-İDARİ TESİS GİBİ KAMUYA AÇIK YENİ İŞLEVLER VERİLECEKTİR.

PLANDA GÖSTERİLEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI (TESCİLLİ ANIT ESER VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR) ESERLER ÖLÇEK HASSASİYETİNDE ŞEMATİK İŞLENMİŞ OLUP; YAPI OTURUMU VE GABARİLERİNDE İLGİLİ KORUMA KURULLARINCA ONAYLANMIŞ RESTORASYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. YERİNDE MEVCUT OLMAYAN KAYIP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI (TESCİLLİ ANIT ESER VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR) ESERLER; ESER ARAŞTIRMASI VE ARKEOLOJİK KAZI SONUÇLARI ELDE EDİLECEK BULGU VE TEMEL İZLERİ, RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE REKONSTRÜKSİYON PROJELERİ İLGİLİ KORUMA KURULUNCA DEĞERLENDİRİLEREK ALINACAK KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARDA (ANIT ESER VE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ) VEYA PARSELLERDE, ÖZGÜN KORUNMASI GEREKLİ YAPI FORMU KORUNACAK OLUP EKLENTİ, KAT İLAVESİ VE EK YAPILAR YAPILAMAZ.

I-10. PLANDA İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; HALİNAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN UYUMSUZLUĞU, PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TESCİLLİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI VE DİĞER TÜM YAPILARIN YAPI OTURUMLARI VE İMAR İSTİKAMETLERİNDE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VE ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ, TEŞEKKÜL İLE BİRLİKTE, KAMU YARARI GÖZETİLEREK İLÇE BELEDİYESİ'NCE DEĞERLENDİRİLİR.

I-11. PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL SOSYAL VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE KENTSEL YEŞİL ALANLARDAKİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN VAKIF MÜLKİYETİ DIŞINDAKİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARI, SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ KAMU MÜLKİYETİNE GEÇTİKTEN SONRA RESTORE EDİLECEK VE SOSYAL VE KÜLTÜREL FONKSİYONLAR İÇİN KULLANILACAKTIR. ANCAK İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINMAK ŞARTI İLE KAMU ELİNE GEÇİNCEYE KADAR MALİKLERİNCE KORUMA VE ONARIMLARININ SAĞLANMASI KAYDI İLE FİZİKSEL KAPASİTESİ AŞILMAYACAK, ÖZGÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE ÖZGÜN VEYA KORUMA KURULU KARARI İLE GEÇİCİ OLARAK UYGUN GÖRÜLEN İŞLEVİYLE KULLANILABİLECEKTİR.

I-12. KAMU MÜLKİYETİNDEKİ ÜZERİNDE YAPI YER ALMAYAN PARSELLER; PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILANA KADAR İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE İLÇE BELEDİYESİNCE VAKIF VASFINDAKİ PARSELLER İSE PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILANA KADAR VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE KAMUYA AÇIK YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

I-13. ÜST ÜSTE KATMAN (TABAKALAŞMA) OLUŞTURARAK GELEN KÜLTÜR VARLIKLARININ BİRLİKTE KORUNMASI ESASTIR. KATMANLARA AİT BİLİMSEL TESPİTLERİN HANGİ METOTLA YAPILACAĞINA VE TESPİTLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK UYGULAMALARA İLGİLİ KORUMA KURULU'NCA KARAR VERİLECEKTİR.

yetkin GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
www.ygd.com.tr
yetkin GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

I-14. YER ALTI VE YERÜSTÜ TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERLERİN BİRLİKT KORUNMASI İÇİN ÜZERİNDE YAŞAYAN ÜST KÜLTÜR KATMANINA AI MEVCUT VEYA KALINTISI BULUNAN KÜLTÜR VARLIĞI ESER VEY ESERLERİN YER ALDIĞI PARSELLERDE, KÜLTÜR VARLIĞINI KORUNMASI İÇİN RESTİTÜSYON VE RESTORASYONUNA YÖNELİ OLANLAR DIŞINDA KAZI YAPILIP YAPILAMAYACAĞINA VEYA BİLİMSE TESPİTLERİN HANGİ METOTLA YAPILACAĞINA İLGİLİ KORUM KURULU'NCA KARAR VERİLECEKTİR.

I-15. TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN TAŞINMAZ KÜLTÜ VARLIKLARININ TESPİTİ HALİNDE BU KÜLTÜR VARLIKLARI GEREKI BELGELEME ÇALIŞMALARI YAPILIP, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜ VARLIKLARI ENVANTERİ'NE EKLENEREK, TAŞINMAZ KÜLTÜ VARLIĞI İLE PARSELİNİN KULLANIMI HAKKINDA İLGİLİ KORUM KURULU VE İLGİLİ KOMİSYONUNCA ALINACAK KARA DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. KAYIP KÜLTÜ VARLIĞI İHYASINDA MENŞEİ VAKIF OLUP DA ÇEŞİTLİ SEBEPLERL KİSMEN VEYA TAMAMEN GERÇEK VE TÜZELKİŞİLERİN MÜLKİYETİN GEÇEN KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİA VARLIKLARI VE BUNLARIN KORUMA ALANLARINI KAMULAŞTIRILMALARI 3386 VE 5226 SAYILI YASALAR İLE DEĞİŞİ 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUN UYARINCA VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAPILIR.

I-16. TARİHİ YARIMADA BÜTÜNÜNDE; İNŞAAT RUHSATI AŞAMASIND TAŞINMAZDA MÜZE DENETİMİNDE KAZI YAPILACAK, PARSELD BULUNTU ÇIKMASI HALİNDE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜ VARLIKLARI ENVANTERİ İLE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIK ENVANTERİ İLE İLİŞKİSİ ARAŞTIRILARAK MÜZE ONAYLI "ARKEOLOJİ SONDAJ VE TEMEL KAZI RAPORU" HAZIRLANACAK VE KORUM KURULU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR

I-17. KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI İÇİNDE, KORUNMASI GEREKI KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN KÜLTÜR VARLIK ESERLERDE; İLÇE BELEDİYESİ TEKLİFİ İLE GEREKLİ GÖRÜŞLE ALINARAK, HAZIRLANACAK PROJELERİN İLGİLİ KORUM KURULU'NCA ONANMASI KOŞULU İLE, BÖLGE İHTİYACI İÇİN BU PLA NOTLARININ GENEL HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ MADDELERİND BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINARAK SAĞLIK-EĞİTİM-KÜLTÜ AMAÇLI KULLANIMLARA DÖNÜK İŞLEV DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILABİLİR

I-18. KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ'Nİ KORUNMASI DOĞRULTUSUNDA; ZORUNLU HALLERDE KORUM KURULU KARARI İLE YOL GENİŞLİKLERİ VE İMAR İSTİKAMETLEI 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRTİLEN YOL GENİŞLİĞİNDE FARKLI OLARAK, DARALMA VE GENİŞLEMELER YAPILABİLİ PLANLAMA ALANINDAKİ 1.VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİND ÖZGÜN SOKAK DOKULARI VE KAPLAMALARI KORUNACAKTI REKONSTRÜKSİYONU YAPILACAK OLAN SİVİL MİMARLIK ÖRNEI YAPILAR, ZORUNLULUK ARZ ETMESİ DURUMUNDA DOK BÜTÜNLÜĞÜNDE DEĞERLENDİRİLEREK İLGİLİ KORUMA KURUL UYGUN KARARIYLA PARSEL ÖLÇÜSÜNDE GERİ ÇEKİLEBİLİR

I-19. YENİKAPI MARMARAY İSTASYONU, YENİKAPI METRO-AKTARM İSTASYONU'NA ENTEGRE EDİLEREK, YENİKAPI ULAŞIM TRANSFE MERKEZİ İLE BİRLİKTE DÜZENLENECEKTİR. MARMARAY PROJE GÜZERGAHI, ÜZERİNDE BULUNAN KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜ VARLIKLARI ENVANTERİ, YERALTI ARKEOLOJİK DEĞERLE KORUNMAK, TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINA ZARAR VERECE UYGULAMALARDAN KAÇINMAK VE İLGİLİ KORUMA KURULU'NU UYGUN KARARI ALINMAK ŞARTIYLA, İLGİLİ İDARELE KOORDİNASYONUNDA KESİNLEŞTİRİLECEK, HER TÜR PROJE V UYGULAMA ÇALIŞMALARI İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARAI ALINMASI İLE YAPILACAKTIR. MEVCUT YEDİKULE-SİRKECİ DO BANLİYÖ GÜZERGAHI YAYA AKSLARI İLE DESTEKLENMEK ŞARTI İL YÜZEYSEL TOPLU TAŞIMA SİSTEMLERİ (CADDE TRAMVAYI) OLARA DÜZENLENEBİLİR.

I-20 "FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLUETİ" NİN KORUNMASI İÇİN; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ ÖZGÜN YÜKSEKLİKLERİ KORUNMAK ŞARTIYLA, KARA SURLARI İÇ KORUMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:6.50M.Yİ, +50 RAKIM SINIRLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:9.50 M.Yİ, +40 İLE +50 RAKIM SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS: 12.50 M.Yİ GEÇEMEZ. TARİHİ YARIMADA'DA HMAKS:15.50 M. AŞILAMAZ. PLANDA GÖSTERİLEN ANA ARTERLERDEKİ TİCARET ALANLARINDA FATİH İLÇESİNDE FEVZİPAŞA, MİLLET CADDELERİNDEKİ YUKARIDA VERİLEN ESASLARA UYULMAK ŞARTIYLA +50 RAKIM SINIRLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:12.50 M., +40 İLE +50 RAKIM SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS:15.50 M.DİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRTİLEN İRTİFA DEĞERLERİ DIŞINDA; 1/500 VE 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, "FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLUETİ", DOĞAL ÇEVRE, KÜLTÜR VARLIĞI ANIT ESER VE KORUMA BÖLGESİ KOMŞULUĞU VE GÖRSEL ETKİ ALANLARI VB. ÖZELLİKLER GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK KORUMA KURULU KARARI İLE İRTİFALAR BELİRTİLEN DEĞERLERİN ALTINDA VERİLEBİLİR. KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK SİLUETE GİRMEYEN VATAN CADDESİ CEPHELİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, +50 RAKIM SINIRLARI ÜSTÜNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 3 KAT, +40 İLE +50 RAKIM SINIRLARI İÇİNDE KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ HMAKS: 4 KAT, +40 RAKIM SINIRLARI ALTINDA KALAN ALANLARDA BİNA YÜKSEKLİĞİ 5 KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLİR. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ TEKNİK ZORUNLULUKLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. DİĞER KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KENTSEL SOSYAL ALTYAPI VE KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDAKİ DONATI ALANLARINDA; PLANDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ TEKNİK ZORUNLULUKLAR GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE BELİRLENİR. PLANLAMA ALANI TAMAMINDA ASMA KAT YAPILAMAZ.

I-21. TARİHİ YARIMADA İÇİNDE, METROPOLİTEN VE ULUSAL ÖLÇEKTE ETKİNLİĞİ OLAN KAMU VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM-SAĞLIK-YÖNETİM TESİSLERİ VB. GİBİ KAMU HİZMETİNE YÖNELİK TESİSLERİN YERLEŞMESİNE, MEVCUT BİRİMLERİN TEVSİİNE İZİN VERİLEMEZ. ANCAK BU FONKSİYONDAKİ MEVCUT BİRİMLERİN YAPILARININ ZEMİN VE DEPREM ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA HİZMETLERİN GEREKLİ STANDARTLARDA KARŞILANABİLMESİ İÇİN İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE İHTİYAÇ DUYULAN UYGULAMALAR YAPILABİLİR.

I-22. PLANDA GENEL OLARAK BELİRLENEN AFET DURUMLARINDA KULLANILACAK HELİPORT ALANLARI DIŞINDA; MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAHÇELERİNDE, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNİN KORUNMASI, İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ, İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINMASI VE HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMASI KOŞULU İLE YÜKSELTİLMİŞ PLATFORM VE YAPILAŞMA YAPILMAKSIZIN, ANCAK ZORUNLU DURUMLARDA AFET YÖNETİM PLANI İLE İLİŞKİLENDİRİLEREK KAMUYA AİT EK "HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ" (HELİPORT ALANI) DÜZENLENEBİLİR.

I-23. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİDİR. PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA GEREKLİ GÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINARAK DEPREM YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK ZEMİN ETÜTLERİNDE; KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇİNDE VE BU ALANA KOMŞU OLAN YAPI ADALARINDA, KARASURLARI İÇ KORUMA ALANI SINIRLARI İÇİNDE– VE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALTI TESCİL VE BULUNTU KAYDI BULUNAN PARSEL VE KOMŞULUĞU PARSELLERDE BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞCA ARKEOJEOFİZİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTI VE BULUNTUYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI İLE SONDAJ ÇALIŞMASI YAPILACAKTIR.

PLANDA GÖSTERİLEN YER ALTI TOPLU TAŞIMA AKSLARI; İSTANBUL METROSU (TAKSİM-YENİKAPI, YENİKAPI-BAĞCILAR-İKİTELLİ METRO HATTI), YENİKAPI-AKSARAY HAVAALANI HAFİF METRO HATTI YERALTI TOPLU TAŞIMA AKSI İSTASYON VE GÜZERGAHI ÜZERİNDEKİ ALANLARDA SONDAJ ÇALIŞMALARI İÇİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLGİLİ BİRİMLERİNDEN, MARMARAY GÜZERGAHI VE KARAYOLU TÜP GEÇİŞ İSTASYON VE GÜZERGAHI ÜZERİNDEKİ İNŞAİ FAALİYETLERE YÖNELİK SONDAJ ÇALIŞMALARI İÇİN ULAŞTIRMA BAKANLIĞI İLGİLİ BİRİMLERİNDEN İZİN ALINDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ZEMİN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDESİNDE BELİRLENEN ESASLARA UYGUN HAZIRLANACAKTIR. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN İRTİFA VE YAPILAŞMA DEĞERLERİ JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA GEREKİYORSA DÜŞÜRÜLECEKTİR. 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

I-24. PLANLAMA ALANINDA DEPREM YÖNETMELİĞİNE AYKIRI YAPILMIŞ YAPININ STATİK OLARAK TEHLİKELİ OLDUĞUNUN İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE, ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞÇA VERİLECEK TEKNİK BİR RAPORUN ALINMASI İLE BELİRLENMESİ HALİNDE, PLANDAKİ FONKSİYON DEĞİŞTİRİLMEDEN, MEVCUT YAPI YASAL HALİYLE KORUNARAK, YALNIZCA GÜÇLENDİRME-BAKIM-ONARIM YAPILABİLİR.

PLANLAMA ALANINDA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ VE KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ'NDE YER ALAN KÜLTÜR VARLIKLARI DIŞINDAKİ YAPILARA; STATİK AÇIDAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLDUĞUNA DAİR, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE, ÜNİVERSİTELERİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞÇA VERİLECEK TEKNİK BİR RAPORUN ALINMASI HALİNDE, PLANDA BELİRTİLEN FONKSİYONA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA ESASLI TADİLAT İZİN VE RUHSATLARI VERİLEBİLİR.

BİNANIN DEPREM YÖNETMELİĞİNE AYKIRILIĞININ ORTAYA ÇIKMASI DURUMUNDA; YAPININ PLANA GÖRE YENİLENMESİ VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN HALE GETİRİLMESİ ŞARTI ARANIR.

I-25. PLANDA GETİRİLEN FONKSİYONLAR DIŞINDAKİ İŞLEVLERE; İLGİLİ MERKEZİ VE YEREL İDARELERCE İŞLETME RUHSATI VERİLEMEZ. PLANDA GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARININ TAMAMINDA; PLANDA VERİLEN FONKSİYON DIŞI TESİSLERİN İŞLETME RUHSATLARI PLANLARIN ONANMASINDAN SONRA İLGİLİ BİRİMLERCE; PLAN UYGULAMASI İÇİN BELİRLENECEK 5'ER YILLIK ETAPLARDA EN FAZLA İKİ ETAP İÇİNDE İPTAL EDİLEREK PLANDAKİ FONKSİYONUN SAĞLANMASI İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK, YAPTIRIMLAR VE KISITLAMALAR GETİRİLECEKTİR.

I-26. VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VAKIFLARI VE AZINLIK VAKIFLARI MÜLKİYETİNDEKİ, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ TAŞINMAZLARIN, VAKFİYELERİNDEKİ KAYITLAR DOĞRULTUSUNDA ÖZGÜN KULLANIMLARINA KAVUŞTURULMASI ESASTIR. GÜNCELLİĞİNİ YİTİRMİŞ VEYA YOK OLMUŞ KULLANIMLARA AİT TAŞINMAZLAR İSE ÖNCELİKLE PLANDA GÖSTERİLEN FONKSİYON DOĞRULTUSUNDA ASLİ KULLANIMINA YAKIN ÇAĞDAŞ FONKSİYONDA KULLANILACAKTIR.

VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE VAKIFLARI VE AZINLIK VAKIFLARI MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZLARDAN İMAR PLANLARINDA "EĞİTİM, SAĞLIK, SOSYAL, KÜLTÜREL VE SPOR TESİSLERİ VB." İŞLEVLERE DÖNÜK OLARAK PLANLANAN ALANLAR, İLGİLİ İDARELERDEN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMASI HALİNDE, VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE AZINLIK VAKIFLARI TARAFINDAN AYNI AMAÇ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

I-27. PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇERİSİNDEKİ DONATI ALANLARI İLE KENTSEL SOSYAL-ALTYAPI ALANLARINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UKOME GÖRÜŞÜ ALINARAK, KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ İLE İLİŞKİSİ ARAŞTIRILARAK, BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN ARKEOJEOFİZİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTIYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI İLE HALİNDE KAMUYA AÇIK YER ALTI OTOPARKI YAPILABİLECEKTİR.

3. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE KÜLTÜREL VE DOĞAL DEĞERLERE SAHİP ALANLARIN DIŞINDA; SOSYAL-KÜLTÜREL AMAÇLA TAHSİS EDİLEN ALANLARDAKİ BİNALARIN ZEMİN ALTINDA ZORUNLULUK ARZ ETMESİ DURUMUNDA UKOME VE İLGİLİ DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ İLE İLİŞKİSİ ARAŞTIRILARAK, BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN ARKEOJEOFİZİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTI VE BULUNTUYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU UYGUN KARARI İLE KAMUYA AÇIK YERALTI OTOPARKLARI YAPILABİLİR.

I-28. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÇEVRE DÜZENİ VE SAĞLIĞI İLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASI İÇİN; OLUMSUZ ETKİ YAPACAK GÜRÜLTÜ VE TİTREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELER, ÇEVRE KİRLETİCİ, YANICI, YAKICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER İLE ZARARLI İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLEMEZ.

I-29. ONANLI KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN DENİZ YÖNÜNDE KALAN ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLAR, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

I-30. TARİHİ YARIMADA'DA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT, PLANLANAN İÇME SUYU VE ATIK SU TESİSLERİ, BELEDİYESİNCE VE HALK TARAFINDAN YAPILAN ALTYAPI TESİSLERİ AYNEN KORUNACAKTIR. YERİ DEĞİŞECEK MEVCUT İÇME SUYU VE KANALİZASYON TESİSLERİN'N BULUNMASI HALİNDE, İLAVE KAZI YAPILACAKSA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA KORUMA KURULU UYGUN KARARI ALINARAK İŞLEM YAPILACAKTIR.

I-31. BU PLANDA BELİRLENEN DONATI ALANLARI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLANDA GÖSTERİLEN DONATI ALANLARININ YER ALDIĞI PARSELLERDE, PARSELİN DONATI ALANINDA KALAN KISMI İFRAZ EDİLEREK KAMUYA TERKİN EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

I-32. FATİH İLÇESİ, (TARİHİ YARIMADA) 1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARINDA 12.07.1995 GÜN VE 6808 SAYILI İST 1 NO'LU K.VE T.V.K KURULU KARARI İLE ALINAN SİT KARARI SONRASI, GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE VERİLEN FONKSİYON VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPILAN BİNALAR FİZİKSEL ESKİME VEYA YIKILMA DURUMUNDA VE/VEYA PLAN ONAYLANINCAYA KADAR TEMEL ÜSTÜ VİZESİ ALMAMIŞ OLMASI DURUMUNDA BU PLAN KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

I-33. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANININ ONAYINDAN ÖNCE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARI İLE PROJESİ ONAYLANMIŞ PARSELLERDE, PLAN İLE ÇELİŞEN DURUMLAR OLMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULUNCA ALINACAK KARARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

I-34. PLANDA İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA; HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN UYUMSUZLUĞU, PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VE ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; GEÇERLİ APLİKASYON KROKİSİ, TEŞEKKÜL İLE BİRLİKTE İLÇE BELEDİYESİ'NCE DEĞERLENDİRİLİR.

I-35. PLANDA KÜTLE ÇİZİLEN PARSELLERDE PLANDAN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

I-36. KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇİNDE VE BU ALANA KOMŞU OLAN YAPI ADALARINDA VE PLANLAMA ALANI TAMAMINDAKİ 1. VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE, BİR ÜNİVERSİTE VEYA KONU UZMANI KURUM VE KURULUŞ TARAFINDAN ARKEOJEOFİZİK YÖNTEMLER İLE (JEORADAR, JEOMANYETİK, JEOELEKTRİK VB.) ARAŞTIRMA SONUCUNDA ARKEOLOJİK KALINTI VE BULUNTUYA RASTLANMAMASI HALİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARINA GÖRE BODRUM KAT UYGULAMASI YAPILABİLİR. KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ. KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDAKİ 1. VE 2. DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE; BU ALANLARDA BULUNTUYA RASTLANMAMASI DURUMUNDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİRDEN FAZLA BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ. EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE KORUMA KURULU KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KENTSEL+ARKEOLOJİK SİT ALANI DIŞINDA VE PLANLAMA ALANI TAMAMINDAKİ 3.DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİRDEN FAZLA BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ. EĞİMDEN DOLAYI 2 KATTAN DAHA FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN 2 BODRUM KATTAN BİRİ İSKAN EDİLEBİLİR. DİĞER KATLAR ORTAK ALAN OLARAK DÜZENLENİR. YAŞAM KALİTESİNİN YÜKSELTİLMESİ AMACIYLA KONUT ALANLARINDA TERS DUBLEKS VE TEK BAĞIMSIZ YAPILAR-MÜSTAKİL YAPILAR HARİCİNDE YARIM BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ.

I-37. 3.DERECE KORUMA BÖLGELERİNDE; KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE GELENEKSEL MİMARİ KARAKTERLE, KORUNMASI GEREKLİ GELENEKSEL DOKUYA SAYGILI VE ONUNLA ÇELİŞMEYEN DÜZENLEME YAPILACAKTIR. PLANDA VERİLEN İNŞAAT ALANI TOPLAMI AŞILMAMAK KOŞULU İLE MİNİMUM ADA ÖLÇEĞİNDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE ÖZEL ÇÖZÜMLER GETİRİLEBİLİR. BU ŞEKİLDE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ADADAKİ MEVCUT TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI YAPI VE BAHÇELERİ BİR BÜTÜN OLARAK KORUNACAK OLUP, KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ADA İÇLERİ KAMUYA AÇIK SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE YEŞİL ALAN İHTİYACI İÇİN DÜZENLENEBİLECEKTİR.

I-38. PLANDA ÖLÇEK NEDENİ İLE GÖSTERİLEMEYEN YOL-KALDIRIM VE YEŞİL ALANLARA RASTLAYAN MEVCUT VEYA İLGİLİ İDARECE PLANLANAN TRAFO, İGDAŞ REGULATÖRÜ, İSKİ VANA-REGÜLATÖRÜ, HAVA BACASI... VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YAPIMI; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİ, KAYIP TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI ENVANTERİ İLE İLİŞKİLERİ, KAMU YARARI GÖZETİLEREK KORUMA KURULU KARARINA GÖRE İLÇE BELEDİYESİ'NCE DEĞERLENDİRİLİR.

I-39. ALAN YÖNETİMİ KOORDİNASYONUNDA PLANDA BELİRTİLEN ULAŞIM SİSTEMLERİ İSTANBUL ULAŞIM MASTER PLANI İLE İLİŞKİLENDİRİLEREK TRAFİK SÜZÜLMESİNİ SAĞLAYICI, KADEMELENDİRİCİ GEREKEN ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

yetkin GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. www.ygd.com.tr
yetkin GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

IV-C-4. TURİZM+KÜLTÜR ALANLARI :

PLANDA GÖSTERİLEN TURİZM+KÜLTÜR ALANLARI; TARİHİ YARIMADA'NIN TARİHİ-KÜLTÜREL DEĞERLERİNE HİZMET VERMEK AMACI İLE PROJELENDİRİLEREK GELİŞTİRİLECEK ALANLARDIR. BU ALANLARDA NİTELİKLİ TURİZM-KONAKLAMA İŞLEVLERİ, TURİZME HİZMET VERECEK TİCARET VE SOSYAL-KÜLTÜREL İŞLEVLER BİRLİKTE YER ALABİLİR.

PLANDA TURİZM + KÜLTÜR ALANLARI OLARAK GÖSTERİLEN SİRKECİ İSTASYON ALANI VE YEDİKULE CER ATÖLYELERİ ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN TCDD KULLANIMLARININ SUH DIŞINA DESANTRALİZE EDİLMESİ SONRASINDA, BU ALANLAR İLE GÜZERGAH BOYUNCA İHTİYAÇ DIŞI ALANLARIN PLAN NOTLARININ İLGİLİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE, KAMUYA AÇIK YEŞİL ALANLAR-MEYDAN-YAYA YOLLARI VE OTOPARK CEPLERİ OLARAK KULLANIMI İÇİN BELEDİYESİ İLE YAPILACAK BİR PROTOKOL VE PROGRAM ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SİRKECİ İSTASYON ALANI VE YEDİKULE CER ATÖLYELERİ-İETT YEDİKULE GAZHANELERİ ALANI İÇERİSİNDE ÖNGÖRÜLEN TURİZM+KÜLTÜR İŞLEVLERİ YER ALAN ALANLARDA ÖNCELİKLE TARİHİ YARIMADA KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNDE YER ALAN YAPILAR KORUNMAK VE RESTORE EDİLMEK ŞARTIYLA BU ALANLARIN SINIRLARI VE YAPILAŞMA ŞARTLARI BÖLGE DOKUSU VE "FATİH İLÇESİ, TARİHİ YARIMADA (1. DERECE ARKEOLOJİK, KENTSEL ARKEOLOJİK, KENTSEL, TARİHİ SİT ALANLARI) SİLUETİ" NE AYKIRI OLMAMA, PLAN NOTLARININ GENEL HÜKÜMLERİNİN İLGİLİ MADDELERİ ÇERÇEVESİNDE TAKS: 0,25, KAKS:0,75 AŞILMAMAK KOŞULU İLE BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI OLMAMAK ŞARTIYLA KENTSEL TASARIM PROJELERİ İLE DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARDA YER ALABİLECEK SOSYAL-KÜLTÜREL İŞLEVLER YAPININ ZEMİN KATINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ BİRDEN FAZLA BLOK DÜZENLENMESİ HALİNDE TEK BLOK BÜTÜNÜNDE DE YER ALABİLİR.

yetkin GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. www.ygd.com.tr

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Fatih Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü Arşivinde 25.12.2018 tarihinde yapılan araştırmalarda rapora konu parseller için alınmış olan yapı ruhsatları ve mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

- **Ruhsat Bilgileri**

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m^2)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı/Grubu
A1	8.09.2017	2017/E.56940	Yeni Yapı	Otel	24	2.669,64	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		1444,22	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**24**	**4.113,86**		**5**	
A1	10.04.2018	2018/E.100350	Tadilat	Otel	24	3.025,57	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		1444,22	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**24**	**4.469,79**		**5**	
A2	8.09.2017	2017/E.56938	Yeni Yapı	Mesken	40	3.875,83	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		2423,85	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**40**	**6.299,68**		**5**	
A2	10.04.2018	2018/E.100354	Tadilat	Otel	40	4.420,80	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		2191,83	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**40**	**6.612,63**		**5**	
A3	8.09.2017	2017/E.56950	Yeni Yapı	Mesken	40	3.875,83	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		2191,63	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**40**	**6.067,46**		**5**	
A3	10.04.2018	2018/E.100351	Tadilat	Otel	40	4.430,58	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		2423,85	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**40**	**6.854,43**		**5**	
B	8.09.2017	2017/E.56950	Yeni Yapı	Mesken	26	3.268,91	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ofis ve İşyeri	2	1.130,03	Yol Kotu Üstü	4	
				Ortak Alan		5299,33			
				Toplam	**28**	**9.698,27**		**6**	
B	10.04.2018	2018/E.100353	Tadilat	Otel	14	3.797,02	Yol Kotu Altı	2	IVA
				Ofis ve İşyeri	2	1.027,27	Yol Kotu Üstü	4	
				Ortak Alan		5299,33			
				Toplam	**16**	**10.123,62**		**6**	
C	8.09.2017	2017/E.56943	Yeni Yapı	Mesken	8	1.292,18	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		1258,52	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	**8**	**2.550,70**		**3**	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m^2)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı/Grubu
C	10.04.2018	2018/E.100349	Tadilat	Otel	7	1.292,18	Yol Kotu Altı	1	IVA
				Ortak Alan		1258,52	Yol Kotu Üstü	4	
				Toplam	**7**	**2.550,70**		**5**	
Mescit	8.09.2017	2017/E.56942	Yeni Yapı	İbadet ve Dini Faaliyetler	1	72,25	Yol Kotu Üstü	1	IVA
				Toplam	**1**	**72,25**		**1**	
Mescit	04.06.2018	2018/110726	Tadilat	İbadet ve Dini Faaliyetler	1	72,25	Yol Kotu Üstü	1	IVA
				Toplam	**1**	**72,25**		**1**	
T1	11.04.2017	2017/E.2777	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	4	6.812,52	Yol Kotu Altı	1	VD
							Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	**4**	**6.812,52**		**2**	
T2	20.04.2017	2017/E.3308	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	12	4.310,73	Yol Kotu Altı	1	VD
				Ortak Alan		313,40	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	**12**	**4.624,13**		**2**	
T3	26.04.2017	2017/E.3307	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	3	2.861,27	Yol Kotu Altı	1	VD
				Ortak Alan		113,80	Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	**3**	**2.975,07**		**2**	
T5	24.03.2017	2017/E.2261	Restorasyon	Ofis ve İşyeri	1	79,15	Yol Kotu Altı	0	VD
							Yol Kotu Üstü	1	
				Toplam	**1**	**79,15**		**1**	
T6	27.04.2017	2017/E.3358	Yeni Yapı	Otel	1	1.391,05	Yol Kotu Altı	1	VD
						313,40	Yol Kotu Üstü	2	
				Toplam	**1**	**1.704,45**		**3**	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Güneşli Mahallesi 1240 Sokak A Blok 12/1 B Blok 12 No:12/1 BAĞCILAR/İSTANBUL adresli Feda Yapı Denetim Limited Şirketi yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

2384 ada 7 parsel numaralı taşınmaz 40.945,86 m² yüzölçümlü olup, geometrik olarak belirli bir forma sahip olmayan, topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde toplam 5 adet tescilli bina ve hangar, marangozhane, ofis, vagon bakım atölyesi, kaynak kesim atölyesi, su deposu ve güvenlik binası gibi çok sayıda yardımcı bina bulunmaktadır.

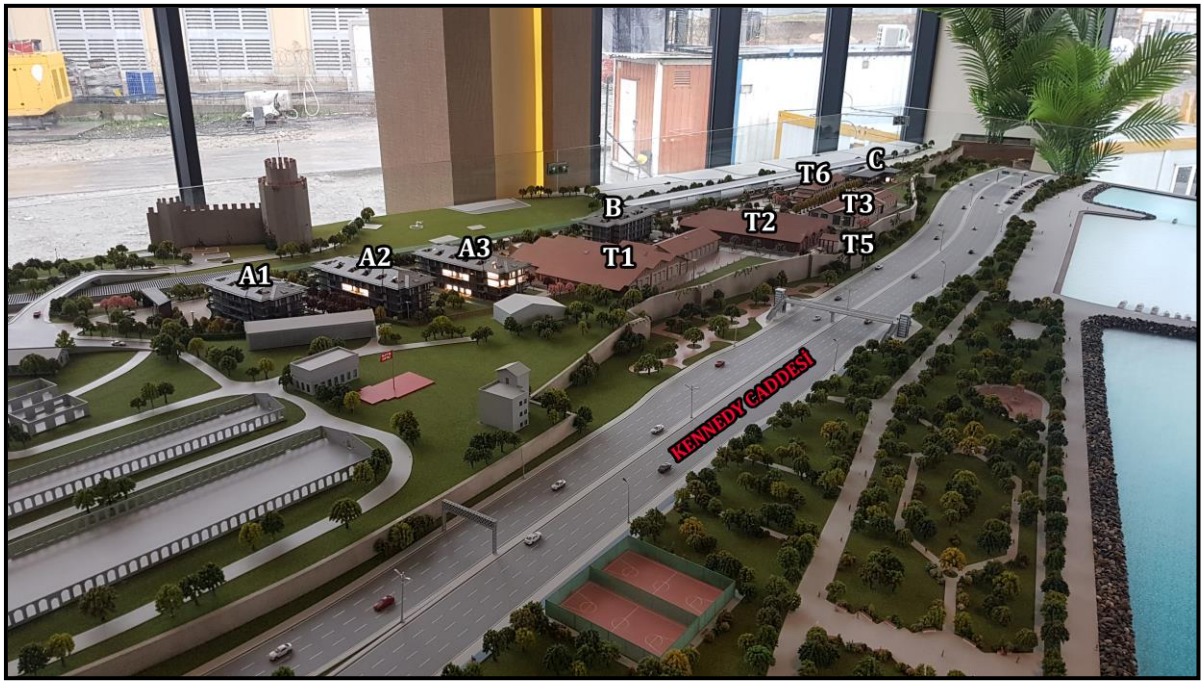
Tescilli yapı olan T1, T2, T3, T5, T6 numaralı yapıların yanı sıra yeni inşa edilen A1, A2, A3, B, C, Mescit blokları ile parsel üzerinde 11 adet yapı bulunmaktadır. Proje kapsamında rezidans daireler, ticari üniteler ile otel bir arada planlanmıştır.

Cer İstanbul Proje alanı içerisinde bulunan eski Cer Atölyelerinden arda kalan tarihi unsurlar açık hava sergisi konseptinde sergilenecek.

Parsel üzerindeki projeye ait bağımsız bölüm dağılımları aşağıdaki gibidir.

	Nitelik	Adet	Alan, m²
Konut	1+1	80	5.887,12
	2+1	36	4.443,71
	3+1	3	537,04
	4+1	5	1.113,08
	6+1	1	344,04
Ticari	Dükkan	20	14.487,76
	İşyeri	2	1.043,45
	Otel	1	1.173,81
Toplam		**148**	**29.030,01**

Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere göre projenin tamamlanma oranı % 14,68'dir.



yetkin GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. www.ygd.com.tr

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Bölgede çok sayıda yeni proje yapılması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- Parselin Kennedy Caddesine cepheli olması sebebiyle ulaşım kolaylığı,
- Kennedy Caddesiyle arasında kot farkı olması sebebiyle panoramik deniz manzarasına sahip olması,

Olumsuz Özellikler

- Projenin tamamlanmamış olması,
- Alan içerisinde tescilli yapıların bulunması sebebiyle yapılaşma konusundaki kısıtlayıcı etmenler,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Kartal Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde rapora konu parselin 08.07.2014 tarih 15090 yevmiye numaralı ifraz işlemi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindeyken 21.02.2017 tarih 3608 yevmiye numaralı satış işlemi sonucu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

Fatih Belediyesinde yapılan incelemelere göre 2384 Ada 7 parsel için düzenlenen Avan Proje, İstanbul 2 No'lu Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun; 16.02.2016 tarihli ve 1415 sayılı kararında onaylanmış olup 13.06.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

İstanbul 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 16.06.2015 tarih 1140 numaralı kararına göre;
"İstanbul İli Fatih İlçesi, 2384 ada 7 parselde (eski 4) yer alan Cer Atölyelerine ilişkin T1, T2, T3, T5, T6 yapıların tescillerinin devamına, T1B ile ifade edilen yapının korunması gerekli kültür varlığı olmadığına, T1B yapısının tabanında yer alan raylar ve bakım kanallarının

korunmasına, korunması gerekli kültür varlığı olarak tescile önerilen T7, T8, T9, T10 yapılarının korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline gerek olmadığına, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, T1B korunması gerekli kültür varlığı olmayan yapıların rölövelerinin bilgi paftası olarak dosyasında saklanmasına, T1 ve T6 yapılarının rölövelerinin düzeltmelerle ve T2, T3, T5 yapılarının rölövelerinin uygun olduğuna, vaziyet planı ve sanat tarihi raporunun uygun olduğuna korunması gerekli kültür varlığı yapıların restitüsyon ve restorasyon projelerinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi."

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkulün, imar fonksiyonu ve tescilli eserlere ilişkin kurul kararları doğrultusunda geliştirilecek projenin konut, ticaret ve konaklama hizmeti veren karma bir proje olmasının en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda, projede yer alan bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak 148 adet bağımsız bölümün değerlemesi yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5,6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerleme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerleme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Ege Yapı Ltd. Şti – Mymetropol Yapı Tic. Ltd. Şti. – Seda Gayr. Yat. Ti. A.Ş. – Buktor Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. ortak girişimi ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 02.08.2013 tarihinde sözleşme yapılmıştır. Sözleşmede Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 302.680.000 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 105.968.270 TL + KDV ve %35,01 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) bilgileri yer almaktadır.

İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında Emlak Konut GYO ile yüklenici arasında imzalanan 02.08.2013 tarihinde sözleşmeye istinaden yüklenici bilgileri;

- ✓ Ege Yapı Ltd. Şti (%30,00)
- ✓ Mymetropol Yapı İnş. Tic. Ltd. Şti. (%24,00)
- ✓ Sena Gayrimenkul Yat. Tiç. A.Ş. (%23,00)
- ✓ Buktor Yapı San. Ve Tic. Ltd. Şti. (%23,00) şeklindedir.

Yüklenici firmalar arasında imzalanan 24.05.2017 tarihli Adi Ortaklık Tadil Sözleşmesine göre yukarıda belirtilen pay oranları hükümsüz kılınmış olup Ege yapı Ltd. Şti, %53 oranında, Yedikule Gayrimenkul Yatırım A.Ş. %47 oranında olacak şekilde tadil edilmiştir.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması

Emsal 2: Coldwell Banker Go Güneşli (0212 550 81 81) ile yapılan görüşmede gayrimenkule yakın konumlu, emsal 1,00 ticaret + konut imarlı olduğu beyan edilen 4.056,04 m^2 yüzölçüme sahip parselin 110.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(27.120,04 ₺/m^2)**
Emsal gayrimenkulün yaklaşık 3 ay önce 85.000.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilinmektedir. **(20.956,40 ₺/m^2)**

Emsal 4: Ateşcan İnşaat (0212 665 00 44) ile yapılan görüşmede Zeytinburnu İlçesi Çırpıcı Mahallesi 2174 ada 11 parsel numarasıyla kayıtlı 4 Kat H: 12,50 yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı olan, 143,47 m^2 yüzölçüme sahip parselin 1.850.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(12.894,68 ₺/m^2)**

Emsal 5: Remax Select (0534 551 23 82) ile yapılan görüşmede Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi 1625 ada 41 parsel numarasıyla kayıtlı turizm imarlı olduğu beyan edilen 5.604,54 m^2 yüzölçüme sahip parselin 793,00 m^2'lik hissesinin 9.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(12.195,12 ₺/m^2)**

Emsal 6: Evsen İnşaat (0533 666 29 11) ile yapılan görüşmede Hacı Hüseyin Ağa Mahallesi 1228 ada 12 ve 14 parsel numaralarıyla kayıtlı H: 9,50 yapılaşma şartlarına sahip konut imarlı olan, 138,00 m^2 yüzölçüme sahip parsellerin 900.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. **(6.521,73 ₺/m^2)**
Emsal gayrimenkulün yaklaşık 8 ay önce 850.000,00 ₺ bedelle satışta olduğu bilinmektedir. **(6.159,42 ₺/m^2)**

6.4.2 Konut Emsal Araştırması

Cer İstanbul Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m^2	Maks. Alan, m^2	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	59,80	89,31	1.464.000,00	2.887.000,00	24.481,61	32.325,61
2+1	93,91	160,14	2.961.000,00	3.900.000,00	24.353,69	31.530,19
3+1	173,26	181,89	3.353.000,00	6.278.000,00	19.352,42	34.515,37
4+1	196,10	242,36	6.342.000,00			
6+1 D	344,00		9.568.000,00		27.813,95	
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						

Yedi Mavi Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m²	Maks. Alan, m²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	70,00	87,00	1.407.784,00	2.319.137,00	20.111,20	26.656,75
2+1	118,00	220,00	2.739.000,00	5.648.000,00	23.211,86	25.672,73
3+1	143,00	302,00	3.230.000,00	7.934.000,00	22.587,41	26.271,52
4,5+1	262,00	345,00	6.610.000,00	9.362.000,00	25.229,01	27.136,23
4+1	264,00	392,00	5.530.000,00	12.217.561,00	20.946,97	31.167,25
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						

Pruva 34 Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m²	Maks. Alan, m²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
4+1	290,00	310,00	7.440.000,00	7.940.000,00	25.612,90	25.655,17
5+1	337,00	363,00	10.680.000,00	11.880.000,00	31.691,39	32.727,27
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde %5 İndirim Yapılmaktadır.						

Sea Pearl Ataköy Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan dairelerin ortalama m² birim satış değerlerinin **50.000,00 ₺/m²** olduğu bilgisi alınmıştır.

Büyükyalı Projesinde yakın zamanda satışı gerçekleşen daire bilgileri aşağıdaki gibidir.

Oda Sayısı	Satışa Esas Brüt Alan, m²	Satış Tarihi	KDV Hariç Satış Değeri, ₺	m² Birim Değeri, ₺/m²
1+1	77,70	24.09.2018	1.419.801,98	18.272,87
2+1	146,82	4.09.2018	2.750.495,05	18.733,79
2+1	130,56	12.09.2018	2.986.930,69	22.877,84
2+1	130,56	3.09.2018	2.894.059,41	22.166,51
3+1	252,00	8.10.2018	6.138.613,86	24.359,58
3+1	197,60	26.09.2018	4.170.052,48	21.103,50
3+1	180,50	2.10.2018	3.648.267,33	20.212,01
3+1	209,12	3.10.2018	4.668.386,13	22.323,96
3+1	293,76	3.10.2018	5.200.514,85	17.703,28
3+1	182,25	27.09.2018	2.970.297,03	16.297,93
3+1	206,03	28.09.2018	3.564.356,44	17.300,18
3+1	195,06	4.09.2018	3.500.198,02	17.944,21
3+1	319,86	4.09.2018	6.997.544,55	21.876,90
3+1	319,73	4.09.2018	7.238.970,30	22.640,89
4+1	245,76	4.09.2018	6.704.049,50	27.278,85
4+1	227,79	28.09.2018	6.392.079,21	28.061,28

Oda Sayısı	Satışa Esas Brüt Alan, m²	Satış Tarihi	KDV Hariç Satış Değeri, ₺	m² Birim Değeri, ₺/m²
4+1	215,74	1.10.2018	6.829.306,93	31.655,27
4+1	215,74	25.09.2018	7.631.912,48	35.375,51
4+1	250,61	23.09.2018	6.879.801,98	27.452,22
4+1	212,30	2.09.2018	5.251.485,15	24.736,15
4+1	305,23	1.09.2018	5.940.594,06	19.462,68
4+1	304,85	6.09.2018	6.407.445,54	21.018,36
5+1	302,44	6.09.2018	7.384.027,78	24.414,85
5+1	375,83	17.09.2018	7.726.981,48	20.559,78

16/9 Projesinde bulunan 2.el satılık daire bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Satış Fiyatı, ₺	Daire Tipi	Alan, m²	m² Birim Değeri, ₺/m²	Kat	Manzara	İlgilisi
4.900.000,00	3+1	176,00	27.840,91	24	Deniz	Sahibi 0532 376 72 25
1.800.000,00	1+1	92,00	19.565,22	6	Deniz	Sahibi 0532 292 16 06
4.560.000,00	2+1	184,00	24.782,61	21	Deniz	Rein İstanbul 0532 416 32 15
1.900.000,00	1+1	110,00	17.272,73	Bahçe	Deniz	Maestro Global 0530 442 69 16
2.250.000,00	2+1	125,00	18.000,00	12	Deniz	Maestro Global 0530 442 69 16

Yalı Ataköy Projesinde bulunan 2.el satılık daire bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	Satış Fiyatı, ₺	Daire Tipi	Alan, m²	m² Birim Değeri, ₺/m²
C	1.400.000,00	1+1	66,00	21.212,12
B	5.500.000,00	2+1	185,00	29.729,73
C	2.400.000,00	2+1	112,00	21.428,57
B	7.000.000,00	3+1	259,00	27.027,03
B	5.950.000,00	3+1	259,00	22.972,97
B	12.000.000,00	4+2 D	305,00	39.344,26
A	9.750.000,00	5+1	305,00	31.967,21
A	10.500.000,00	5+1	317,00	33.123,03
A	10.500.000,00	5+1	317,00	33.123,03
B	10.000.000,00	5+1	300,00	33.333,33
A	15.000.000,00	6+2 D	420,00	35.714,29

6.4.3 Ofis Emsal Araştırması

Pruva Aparts Projesi satış ofisinden alınan bilgilere göre satışta olan ofislerin satış fiyatları (KDV Hariç) aşağıdaki gibidir.

Daire Tipi	Min. Alan, m²	Maks. Alan, m²	Min. Liste Satış Fiyatı, ₺	Maks. Liste Satış Fiyatı, ₺	Min. Birim Satış Fiyatı, ₺	Maks. Birim Satış Fiyatı, ₺
1+1	85,00	136,00	1.680.000,00	3.560.000,00	19.764,71	26.176,47
2+1	147,00	171,00	3.220.000,00	5.090.000,00	21.904,76	29.766,08
Liste Fiyatlarına %8 KDV Dahil Değildir.						
Peşin Ödemelerde %5 İndirim Yapılmaktadır.						

Büyükyalı Projesinde yakın zamanda satışı gerçekleşen daire bilgileri aşağıdaki gibidir.

Satışa Esas Brüt Alan, m²	Satış Tarihi	KDV Hariç Satış Değeri, ₺	m² Birim Değeri, ₺/m²
54,90	8.10.2018	622.000,00	11.329,69
58,72	3.09.2018	635.593,22	10.824,14
69,57	30.09.2018	786.440,68	11.304,31
69,57	6.09.2018	1.161.864,41	16.700,65
69,57	15.09.2018	980.000,00	14.086,53
70,88	21.09.2018	686.440,68	9.684,55
70,88	22.09.2018	686.440,68	9.684,55
75,22	8.09.2018	801.331,85	10.653,18
75,95	5.09.2018	919.444,44	12.105,92
75,95	10.09.2018	971.296,30	12.788,63
104,28	11.10.2018	1.535.593,22	14.725,67

6.4.4 Dükkan Emsal Araştırması

Rapora konu projeye yakın konumlu bulunan 2.el satılık dükkanlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alanı, m²	Asma/Ön Kullanım Alanı, m²	Bodrum Kat Alanı, m²	Konum	Birim Fiyat, ₺/m²	İlgilisi
1.550.000,00	74,00			Referans Bakırköy	20.945,95	Abbas Altun Gayrimenkul 0212 543 75 70
8.745.000,00	250,00	70,00	80,00	58 Bulvar	21.862,50	Mixim Emlak 0532 620 97 65
16.000.000,00	450,00	250,00		Kennedy Caddesi	22.857,14	Turyap Yalı 0533 136 39 45
11.000.000,00	450,00	100,00		Kennedy Caddesi	20.000,00	Kiziroğlu Emlak 0532 422 75 95

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.

- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu 2384 ada 7 parsel numaralı taşınmazın, konumu, Kennedy Caddesine cepheli olması, yüzölçümü, biçimi, imar fonksiyonu, üzerinde bulunan tescilli yapılar gibi emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek takdir edilen m^2 birim değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibidir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m^2) x Arsa m^2 birim değeri (₺/m^2)

Ada/Parsel	Yüzölçüm, m^2	Birim Değer, ₺/m^2	Değer, ₺
2384/7	40.945,86	3.250,00	**133.074.045**

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri baz alınmış olup (IV-A yapı sınıfı 1.016,00 ₺/m^2, V-D yapı sınıfı 2.746 ₺/m^2) ancak projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülmüş olup bu birim maliyetlerin %20-%30 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup inşaat seviyesi % 14,68 oranında tamamlandığı bilgisi alınmıştır. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Ada/Parsel	Blok	İnşaat Alanı, m²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim maliyet bedeli,₺/m²	Yapı Değeri
2384/7	A1	4.469,79	IVA	1.750,00	7.822.132,50
	A2	6.612,63	IVA	1.750,00	11.572.102,50
	A3	6.854,43	IVA	1.750,00	11.995.252,50
	B	10.123,62	IVA	1.750,00	17.716.335,00
	C	2.550,70	IVA	1.750,00	4.463.725,00
	Mescit	72,25	IVA	1.750,00	126.437,50
	T1	6.812,52	VD	3.000,00	20.437.560,00
	T2	4.624,13	VD	3.000,00	13.872.390,00
	T3	2.975,07	VD	3.000,00	8.925.210,00
	T5	79,15	VD	3.000,00	237.450,00
	T6	1.704,45	VD	3.000,00	5.113.350,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler				5%	5.114.097,25
Toplam					**107.396.042,25**

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	133.074.045
Yapının Tamamlanma Oranı	14,68%
Yapının Mevcut Durum Değeri	15.765.739
Toplam Değer	**148.839.784**

olarak hesap edilmiştir.

Projenin Mevcut Durum Değeri	148.839.784
Emlak Konut A.Ş. Payı, %	35,01%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺	52.108.808
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺ (Arsa Değeri)	**133.074.045**

Sözleşmeye göre projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri 148.839.784 ₺ x 0,3501 = **52.108.808 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Bu değer Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan, projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, boş arsa değeri olan **133.074.045 ₺** olarak kabul edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	133.074.045
Yapı Değeri	107.396.042
Toplam Değer	240.470.087

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **240.470.087 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Yüzölçümü, m^2	40.945,86
Satılabilir Konut Alanı, m^2	12.324,99
Satılabilir Dükkan Alanı, m^2	14.487,76
Satılabilir İşyeri Alanı, m^2	1.043,45
Satılabilir Otel Alanı, m^2	1.173,81
Toplam Satılabilir Alan, m^2	29.030,01
Toplam İnşaat Alanı, m^2	46.878,74

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	16,00%	0%	30%	35%	19%
Dükkan Satış Hızı, %	0,00%	0%	25%	40%	35%
İşyeri Satış Hızı, %	0,00%	0%	50%	50%	0%
Otel Satış Hızı, %	0,00%	0%	0%	0%	100%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değerleri 15.000,00 ₺/m^2, dükkanlar için ortalama satış birim değeri 20.000,00 ₺/m^2, işyerleri için ortalama satış birim değeri 15.000,00 ₺/m^2, otel için ortalama satış birim değerleri 15.000,00 ₺/m^2 olarak belirlenmiştir.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	15.000,00
Ortalama Konut Satış Bedeli, $	**2.829,07**
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	20.000,00
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, $	**3.772,09**
Ortalama İşyeri Satış Bedeli, ₺	15.000,00
Ortalama İşyeri Satış Bedeli, $	**2.829,07**
Ortalama Otel Satış Bedeli, ₺	15.000,00
Ortalama Otel Satış Bedeli, $	**2.829,07**

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 24.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,2926 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 24.12.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3021 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	454.342.464
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	35,01%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat, ₺	**159.065.297**

Projenin tamamlanması durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı **159.065.297 TL** hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	**TL**
Maliyet Yaklaşımı	240.470.087
Gelir Yaklaşımı	**454.342.464**

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un *5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması* başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınca; İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinde Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değerinin ve proje bünyesinde yer alan 148 adet bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İstanbul İli, Fatih İlçesi, İmrahor İlyas Bey Mahallesi 2384 ada 7 parsel üzerinde yer alan Cer İstanbul Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	148.839.784	28.122.243,13
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	133.074.045	25.143.416,28
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	454.342.464	85.844.852,07
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	159.065.297	30.054.282,71

Hakkı Erdem ÜNAL
Mimar
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405910

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902